

**RAPPORT N°2024/1-18  
au Conseil de la Communauté  
en séance du jeudi 15 février 2024**

**OBJET**

**ZAC DU PARC TECHNOLOGIQUE – APPROBATION COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)  
AU 31 DECEMBRE 2022**

**ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE  
INTERCOMMUNAL/AXE 3 – MENER UNE POLITIQUE AMBITIEUSE EN FAVEUR DE  
L'EMPLOI/ENGAGEMENT 7 – DEVELOPPER LES PARTENARIATS AVEC LES ACTEURS ECONOMIQUES  
AUTOUR DE L'INVESTISSEMENT, DU FONCIER ET DE L'AMENAGEMENT DE ZONES ECONOMIQUES, DE  
L'INNOVATION, DE L'EMPLOI**

Dans le cadre d'une Convention Publique d'Aménagement, la SODIAC est chargée de la mise en œuvre de la ZAC du Parc Technologique pour le compte de la CINOR.

Conformément à ses obligations d'aménageur, la SODIAC présente le CRAC (Compte Rendu d'Activité au Concedant) au 31 décembre 2022 comprenant :

- un état d'avancement de l'opération
- le bilan et échéancier financier révisé de l'opération

**I – Bilan Financier**

Le bilan financier prévisionnel actualisé au 31 décembre 2022 a été établi en fonction de l'avancement physique de l'opération et en tenant compte des dépenses et recettes réalisées et à réaliser.

La comparaison par rapport au précédent bilan financier approuvé par le Conseil Communautaire permet de situer les écarts entre les prévisions envisagées à l'époque et les prévisions actualisées.

Compte tenu des prévisions de recettes et dépenses :

- le bilan prévisionnel actualisé du présent CRAC 2022 est recalé au montant de 31 536 818 € HT, soit une diminution de 6 101 114 € HT par rapport au CRAC 2021.  
Cette diminution est justifiée par la non-réalisation du projet d'extension de la partie Ouest CIRAD, qui fait diminuer :
  - En dépenses : les montants de travaux d'aménagement mais aussi les honoraires, autres dépenses, frais financiers, les rémunérations de l'aménageur pour un montant total de 6,1 millions d'euros
  - En recettes : les cessions foncières terrains à bâtir pour un montant total de 3,8 millions d'euros.
- le bilan actualise la participation financière de la CINOR à un montant de 2 212 675 € HT.  
Pour permettre l'équilibre du bilan financier, la ligne 1030/4811-Participation Propre est diminuée de 2 326 040 € par rapport au CRAC 2021. Le prochain CRAC permettra d'établir le bilan définitif et notamment de retranscrire le flux financier engendré par les biens de retour à rétrocéder (qui en l'absence de l'évaluation de France Domaines, n'est pas traduit dans le présent CRAC).

**II – Commercialisation**

Au 31 décembre 2022 :

4 parcelles restent en cours de commercialisation, dont 1 hors périmètre ZAC.

Il est prévu :

- de signer les 4 promesses de vente avant l'expiration de la CPA soit avant le 29 janvier 2024.
- de signer les 4 actes de vente par la SODIAC après l'expiration de la CPA comme l'autorise la réglementation

Ce CRAC 2022 prend en compte le fait que la CINOR autorise la SODIAC à poursuivre l'accompagnement des projets, qui auront fait l'objet d'une promesse de vente avant l'expiration de la concession le 29 janvier 2024, jusqu'à la signature des actes de vente postérieurement à cette date. Par ailleurs, conformément à la CPA et si elle se réalise, ladite vente engendrera le règlement de la rémunération de l'aménageur conformément au contrat et à ses avenants.

Les 8 parcelles prévues dans l'extension de l'Ouest CIRAD ne seront pas viabilisées, ni commercialisées dans le cadre de la ZAC Technor. L'emprise totale du projet OUEST CIRAD, évaluée à 21 820 m<sup>2</sup> sera rétrocédée à la CINOR ; une estimation des Domaines est en cours.

### III – Rétrocession

Au 31/12/2022, les parcelles prévues à rétrocéder à la CINOR sont les suivantes :

Section	N° plan	Contenance m²	Destination / usage	observations	Zonage PLU
BP	598	421	Espace public	espace public (accotement de route Rivière des Pluies) / n'est plus en commercialisation	Uac
BP	786	75	Espace public	accotement-trottoir de la rue Maxime Rivière	Uac
BP	748	50	Espace public	accotement-contralée de la rue Joseph Wetzel	Uac
BP	801	11406	Baux CIRAD	3 baux (2 emphytéotiques et 1 à construction) renégociés en 2014, sécurisant le maintien de l'Etablissement public de recherche dans le Nord de l'île, en contrepartie de l'octroi de surfaces de plancher supplémentaires, expirant fin 2061 /  Cession des baux emphytéotiques et à construction : en attente de l'estimation par France Domaine	Uac
BP	879	9202			Uac
BP	881	7362			Uac
BP	884	466			Uac
BP	867	6821	Délaissé	Secteur Ouest : Contre-haut des réservoirs Eau potable / pas d'aménagement prévus mais classé au PLU en zone Ua : en attente de l'estimation par France Domaine	Ua
BP	789	2225	projet extension Ouest CIRAD	foncier à aménager non viabilisé, classé au PLU en zone constructible Uac seule BP 789 concernée par ALEA MVT TERRAIN : 13% en interdiction aléa élevé, soit 289 m² non constructibles, ou 1936 m² constructibles  valorisation foncier constructible (21.531 m²) pouvant varier selon plusieurs critères :  en attente de l'estimation par France Domaine	Uac
BP	880	298			Uac
BP	882	2362			Uac
BP	883	46			Uac
BP	885	16889			Uac

Les trois parcelles à usage d'espace public (BP 598 / 786 / 748) seront rétrocédées à l'euro symbolique.

Une estimation de France Domaines sera sollicitée pour les emprises suivantes :

- BP 867 : berges de la ravine du Chaudron dans le secteur Ouest de la ZAC,
- BP 801 / 879 / 881 / 884 : emprise du CIRAD,
- BP 789 / 880 / 882 / 883 / 885 : emprise du projet extension Ouest CIRAD.

Ne disposant actuellement pas de l'évaluation de France Domaines, ces biens de retour ne sont pas valorisés au bilan financier du présent CRAC 2022 ; ils le seront au prochain CRAC.

L'impact financier est sans conséquence pour le concédant, en effet, la valorisation financière de ces terrains viendra augmenter le montant de la ligne 1030/4740-Cession Terrain Collectivité ; afin d'équilibrer le bilan financier il sera alors nécessaire de diminuer le montant de la ligne 1030/4811-Participation propre, d'une valeur identique. La participation de la CINOR sur cette même ligne ayant été réalisée antérieurement, il s'agit donc d'effectuer un flux financier entre ces deux lignes.

### III – Propositions

En conséquence, il vous est demandé de bien vouloir :

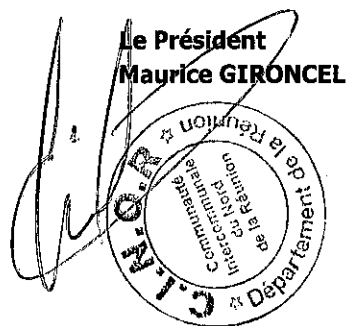
- Approuver le présent compte rendu d'activité au 31 décembre 2022,
- Approuver l'actualisation du bilan prévisionnel de la ZAC « PARC TECHNOLOGIQUE » au 31 décembre 2022 pour un montant de 31 536 818 € HT, avec une participation de la CINOR actualisée à 2 212 675 € HT, soit une baisse de 2 326 040 € HT,
- Approuver l'avancement opérationnel de l'opération au 31 décembre 2022, notamment :
  - o L'ensemble du programme de travaux réalisé conformément au dossier de création de la ZAC, et la non-réalisation des travaux de viabilisation de l'extension envisagée sur le périmètre « Ouest CIRAD »,

Accusé de réception en préfecture  
974124974011920240215-CC-2024-118-DE  
Date de réception en préfecture : 22/02/2024

- Le programme de commercialisation des dernières parcelles viabilisées,
- Le programme des rétrocessions prévues à l'expiration de la CPA.
- Autoriser la SODIAC à signer, après l'expiration de la CPA, les actes de vente des parcelles faisant l'objet d'une promesse de vente, conformément au programme de commercialisation des dernières parcelles viabilisées. Conformément à la CPA et si elles se réalisent, les ventes engendreront le règlement de la rémunération de l'aménageur conformément au contrat et ses avenants.
- Autoriser le Président à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**Le Président**  
**Maurice GIRONCEL**



The stamp is circular with the text "C.I.M.P. de la Réunion" around the top and "Département de la Réunion" around the bottom. In the center, it says "Intercommunalité du Nord".

**DELIBERATION N°2024/1-18  
du Conseil de la Communauté  
en séance du jeudi 15 février 2024**

**OBJET**

**ZAC DU PARC TECHNOLOGIQUE – APPROBATION COMPTE RENDU ANNUEL A LA COLLECTIVITE (CRAC)  
AU 31 DECEMBRE 2022**

**ORIENTATION 2 – FAVORISER LE DEVELOPPEMENT EQUILIBRE DU TERRITOIRE  
INTERCOMMUNAL/AXE 3 – MENER UNE POLITIQUE AMBITIEUSE EN FAVEUR DE  
L'EMPLOI/ENGAGEMENT 7 – DEVELOPPER LES PARTENARIATS AVEC LES ACTEURS ECONOMIQUES  
AUTOUR DE L'INVESTISSEMENT, DU FONCIER ET DE L'AMENAGEMENT DE ZONES ECONOMIQUES, DE  
L'INNOVATION, DE L'EMPLOI**

**LE CONSEIL DE LA COMMUNAUTE**

Vu les dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 1320/SG/DRCT/3 en date du 20 juin 1997 fixant le périmètre du projet de communauté comprenant les Communes de Saint-Denis, Sainte-Marie et Sainte-Suzanne ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 2686/SG/DRCT/3 en date du 22 octobre 1997 créant la Communauté de Communes C.I.N.O.R ;

Vu l'Arrêté Préfectoral n° 4462/SG/DRCT/3 en date du 28 décembre 2000 transformant la Communauté Intercommunale du Nord de la Réunion (CINOR) en Communauté d'Agglomération ;

Sur le RAPPORT n° 2024/1-18 du Président ;

**APRES EN AVOIR DELIBERE,**

**ARTICLE 1**

Approuve le CRAC au 31 décembre 2022 de la ZAC « PARC TECHNOLOGIQUE » comprenant un bilan de l'opération actualisé à hauteur de 31 536 818 € HT, avec une participation de la CINOR actualisée à 2 212 675 € HT, soit une baisse de 2 326 040 € HT

**ARTICLE 2**

Approuve l'avancement opérationnel de l'opération au 31 décembre 2022, notamment :

- l'ensemble du programme de travaux réalisé conformément au dossier de création de ZAC, et la non-réalisation des travaux de viabilisation de l'extension envisagée sur le périmètre « Ouest CIRAD »,
- le programme de commercialisation des dernières parcelles viabilisées,
- le programme des rétrocessions prévues à l'expiration de la CPA.

**ARTICLE 3**

Autorise la SODIAC à signer, après l'expiration de la CPA, les actes de vente des parcelles faisant l'objet d'une promesse de vente, conformément au programme de commercialisation des dernières parcelles viabilisées. Conformément à la CPA et si elles se réalisent, les ventes engendreront le règlement de la rémunération de l'aménageur conformément au contrat et ses avenants.

**ARTICLE 4**

Autorise le Président à signer tous documents relatifs à cette affaire

Nombre de votants : 45 (dont 6 procurations)  
Suffrages exprimés : 45  
Vote pour : 45  
Vote contre : 00  
Abstention : 00

Pour extrait certifié conforme  
Fait à Sainte Clotilde

22 FEV 2024

Le Président,  
Maurice GIRONCEL



Accusé de réception en préfecture  
974-249740119-20240215-CC2024-1-18-DE  
Date de télétransmission : 22/02/2024  
Date de réception préfecture : 22/02/2024